

## **Kleine feine Terrassenwohnung | Erstbezug | Grünblick**



IMG\_6367

**Objektnummer: 411**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trölsstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Freistadt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Gesamtmiete	647,18 €
Kaltmiete (netto)	494,32 €
Kaltmiete	581,16 €
Betriebskosten:	86,84 €
USt.:	66,02 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

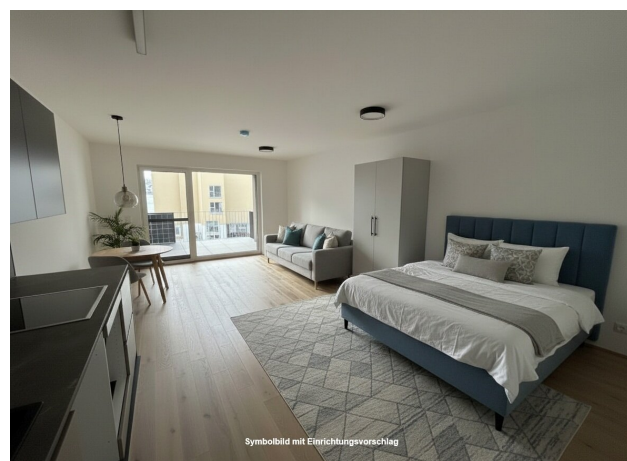
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH



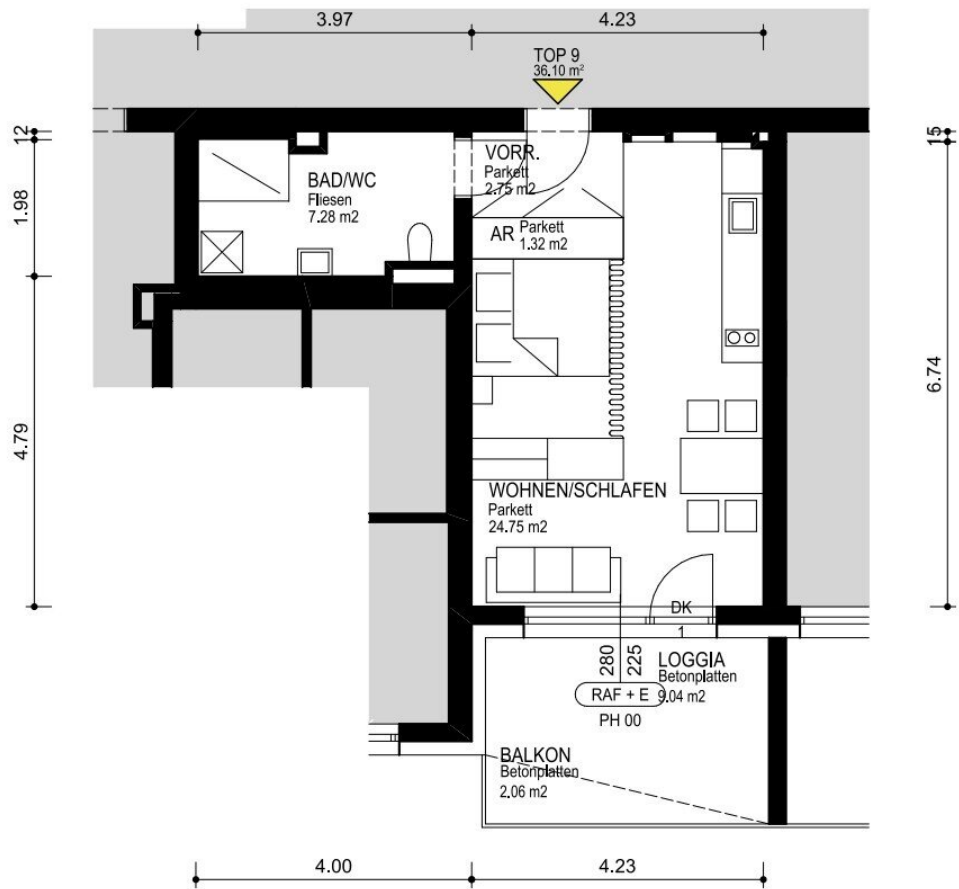












## Objektbeschreibung

Die neue Wohnhausanlage umfasst insgesamt 20 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen und 4 Besucherparkplätzen im Freien. Die nagelneue Anlage wurde Mitte Juli 2025 fertiggestellt. Die Wohnung Top 9 befindet sich im 1.OG des Gebäudes mit der Anschrift **Trölstraße 12**, in die Wohnung gelangen Sie bequem mit dem barrierefreien Personenlift. Die kompakte und superpraktische 1 Zimmerwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 36,10 m<sup>2</sup>, ein absolutes Highlight ist dabei der süd-südwestseitige Balkon der zum Sonnentanken und Entspannen einlädt. Die Wohnung wird mit edlem Parkettboden sowie großformatigen Bodenfliesen und weißen Innentüren mit Holzumfassungszarge ausgeführt. Das Badezimmer verfügt über eine "Walk-in-Dusche" mit Regen- und Handbrause und Echtglas Duschtrennwand, der Waschtisch in weißer Sanitärkeramik mit verchromter Armatur wird mit Waschtisch-Unterschrank und Lichtspiegel ausgeführt, zusätzlich wird auch noch ein elektr. Handtuchtrockner installiert. Durch die großzügige Terrassentüre gelangt jede Menge Tageslicht in die Wohnung, zur Ausführung kommen dabei Kunststoffenster mit 3-fach Isolierverglasung, für angemessene Beschattung sorgen die elektrischen Raffstore welche mittels Funkhandsender zu bedienen sind. An kalten Tagen sorgt die Fußbodenheizung für behagliches Raumklima, für Energieeffizienz sorgt die PV Anlage. Vom Vermieter wird darüber hinaus noch eine hochwertige Einbauküche montiert (ACHTUNG die Elektrogeräte Backrohr, Kühl- Gefrierschrank und Geschirrspüler sind im Leistungsumfang nicht enthalten und vom Mieter selbst auszuführen). Ein fix zugeteiltes Kellerabteil und ein Garagenstellplatz runden das großartige Wohnungsangebot ab.

### **Terrassenwohnung Top 9 / 1.OG**

Kochen/Wohnen/Schlafen: ~24,75 m<sup>2</sup>

Vorraum: ~2,75 m<sup>2</sup>

Bad/WC: ~7,28 m<sup>2</sup>

AR: ~1,32 m<sup>2</sup>

Loggia/Balkon: ~11,10 m<sup>2</sup>

1 Kellerabteil: ~5,1 m<sup>2</sup>

**1 Garagenstellplatz Nr. P9**



Der Garagenstellplatz ist verpflichtend anzumieten, daraus ergibt sich eine **Gesamtmiete** für Wohnung und Stellplatz iHv. **€ 647,18** (Miete, BK und USt.).

Die Kosten für Heizung- Warm- u. Kaltwasser sind verbrauchsabhängig (Akontozahlung iHv. € 51,82 p. Monat), diese Kosten sind in der angeführten Gesamtmiete ebenso wie die Stromkosten noch nicht enthalten.

Verfügbarkeit der Wohnung: ab sofort

Mietverhältnis: 4 Jahre befristet (Mindestmietdauer 1 Jahr)

Für Fragen zu dem Objekt oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir gerne zu Verfügung.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | [s.pichler@sperer-group.com](mailto:s.pichler@sperer-group.com)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap